

## 2. 機構策略

- 2.1 房委會的核心職能，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋單位，並以維持公屋輪候冊一般申請人的平均輪候時間<sup>[2]</sup>在大約三年左右為目標，同時興建資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置居訴求。

### 香港的最新情況及其對房委會工作的影響

- 2.2 房屋是政府施政的優先項目。作為重要的房屋供應者和政府公營房屋政策的執行機構，房委會在處理香港的房屋問題上，擔當的角色更為重要，並肩負更多的責任。
- 2.3 香港正面對由房屋市場供求嚴重失衡引發的嚴重房屋問題。要滿足最有需要人士的基本住屋需求，根本的方法是向他們提供公屋。房委會的政策方針，是為不能負擔租住私人樓宇的人士提供公屋，並以維持一般申請者的平均輪候時間<sup>[2]</sup>在三年左右為目標。不過，公屋輪候冊的申請不斷增加。在 2013 年 9 月月底，公屋輪候冊上約有 118 900 宗一般申請，以及約 118 900 宗配額及計分制下的非長者一人申請。與此同時，公屋平均輪候時間<sup>[2]</sup>亦不斷延長。在 2013 年 9 月月底，一般申請者的平均輪候時間<sup>[2]</sup>為 2.8 年。房委會要維持一般申請者平均輪候時間<sup>[2]</sup>在約三年的目標，將有更大的挑戰。
- 2.4 另一方面，儘管政府已推出需求管理措施，住宅物業價格仍然高企，許多有意置業人士都難以負擔。差餉物業估價署的資料顯示，2013 年第三季的按揭供款與入息比例約為 54%，較 2012 年第三季約 50% 的數字高出 4%，亦較過往 20 年（1993 至 2012 年）的平均數字 48% 大幅增加。有意置業人士仍然難以負擔在私人物業市場自置居所。
- 2.5 鑑於香港的住屋情況，政府已訂定政策目標，幫助基層家庭入住公屋以滿足他們的基本住屋需求，幫助市民按自己的負擔能力及條件，選擇安居之所，以及在公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建住屋階梯。在公屋方面，房委會已制訂一個逐年延展的公營

---

註[2]：在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。

房屋興建計劃，以滿足市民對公屋的需求。在 2012/13 至 2016/17 年度的首五年期內，由於加快了兩個公屋發展項目的進度，可提早落成約 3 400 個單位，使整體公屋建屋量由原來目標的 75 000 個單位增加至約 79 000 個單位。至於 2017/18 至 2021/22 年度的第二個五年期內，當局亦已覓得足夠土地，以供建造超過 100 000 個單位。

- 2.6 因應社會對置居的訴求，房委會亦致力發展居者有其屋計劃（下稱「居屋」）項目，以配合政府的規劃目標，即自 2016/17 年度起四年共提供約 17 000 個新的居屋單位，並於其後每年平均興建 5 000 個居屋單位。我們預計第一批新居屋單位將於 2016/17 年度落成，並會於 2014 年年底預售。除了新居屋發展項目外，房委會的居屋第二市場計劃，可讓綠表申請者購買未繳付補價的居屋單位。在 2016/17 年度首批新居屋單位落成前，為回應具白表資格人士的置居期望，房委會亦推出了臨時計劃，每年讓 5 000 名白表買家有機會購買未繳付補價的居屋單位。此外，房委會亦已售出剩餘居屋單位第 7 期下 800 多個剩餘居屋單位。
- 2.7 儘管房委會努力不懈，但在應付香港的房屋問題上，仍有大量工作有待處理。房委會將迎難而上，支持政府推行各項政策和策略，以處理不同的房屋議題。值得注意的是，由運輸及房屋局局長領導的長遠房屋策略督導委員會，最近已完成就本港未來十年長遠房屋策略的公眾諮詢。就房委會職權範圍以內的房屋事宜，督導委員會的建議以及在諮詢期內所蒐集到社會各界的意見，都會轉介房委會，以供考慮及實行。房委會將跟進所提出的建議，並繼續協助政府，滿足本港社會的房屋需要。房委會尤其會與政府緊密合作，物色土地，以達致政府的公營房屋供應目標。
- 2.8 2014/15 年度策略計劃已顧及上文所述的最新發展，並訂明實踐房委會理想和應付社會房屋需要所需的策略和措施。策略計劃除了強化房委會為港人提供可負擔優質房屋的角色，亦為房委會訂下清晰路向，以面對重重挑戰。

## 策略方針

2.9 經考慮房委會最新的工作優先次序和措施後，我們訂定了以下策略方針：

- 以符合成本效益的原則，提供優質公屋<sup>[3]</sup>
- 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以加快公屋單位的流轉
- 與顧客和其他業務持份者維持夥伴合作關係，以改善服務質素
- 規劃可持續的居屋計劃，回應中低收入家庭的置居訴求
- 管理及維持房委會的資產，盡量提高其經濟效益和使用年期
- 善用私營市場資源
- 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標
- 積極推動環保工作，促進可持續發展
- 致力創新，提高運作效率
- 向員工推廣房委會的基本信念
- 充分運用商業樓宇

2.10 為達到上述策略方針，我們已按四個主題大綱擬定 2014/15 年度機構計劃下 46 項主要工作，再另訂一項主要工作，用以考慮因應長遠房屋策略檢討所得的建議。當中七項為新工作，其餘 40 項則是持續進行的工作，詳情載於第 4 章。

---

註[3]：「優質」公營房屋泛指(a)為低收入家庭／人士提供安全健康的居所，以締造和諧共融和可持續的社區；屋邨設施及住宅單位配套均能切合現代基本生活所需；屋邨設計以居家安老、長幼傷健人士均可公平使用社區空間為原則；以及(b)本著環保和綠化原則興建和保養公營房屋，包括應用環保建築材料和節能裝置，以盡量減低對環境的負荷；採購物有所值而耐用的建築材料，加上完善的維修保養服務，為居民維持怡人的居住環境。